

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“

Gemeinde Parchtitz / Rügen

Satzungsfassung

Satzung der Gemeinde Parchtitz

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“.

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) Bau GB):

1.1) SO „Feriengebiet“ (§ 10 BauNVO):

Das Feriengebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen. Zulässig sind:

- Feriehäuser und Ferienwohnungen,
- Wochenendhäuser bis 80 qm Grundfläche (ohne Terrasse) als Doppelhäuser oder Hausgruppen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichtspersonen und Mitarbeiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Geschossfläche untergeordnet sind.

2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, einschließlich Stellplätze und überdachte Stellplätze allgemein zugelassen.

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der ausgewiesenen Fläche für Nebengebäude zulässig.

3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.

b) Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

4) Festsetzungen zur Gestaltung

4.1) Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 42 –bis 50 Grad zu errichten.

4.2) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedung ist zulässig: Feldsteinmauer, Hecke, Holzlattenzaun mit stehenden Stäben, Findlinge als straßenbegleitende

Steinreihe.

5) Nachrichtliche Übernahmen (5.1 bis 5.2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

5.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

5.3) Externe Kompensation

Die Kompensation der Eingriffe im Umfang von 3.845 Kompensationsflächenpunkten wird durch eine Abbuchung vom Ökokonto „von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ gewährleistet.

5.4) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigungspflicht wird in den Teilflächen 2, 3, 4 nicht durch die Gemeinde oder einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts gem. § 40 Abs. 1 LWaG M-V wahrgenommen sondern entfällt für diese gem. § 40 Abs. 3 LWaG M-V. Zur Beseitigung ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. Die Bestimmungen in den § 8,9 Wasserhaushaltsgesetz bleiben unberührt.

5.5) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht wird in den Teilflächen 1, 2, 3, 4 nicht durch die Gemeinde oder einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts gem. § 40 Abs. 1 LWaG M-V wahrgenommen sondern entfällt für diese gem. § 40 Abs. 3 LWaG M-V. Zur Beseitigung ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. Die Bestimmungen in den §§ 8,9 Wasserhaushaltsgesetz bleiben unberührt.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	5
1.1) Allgemeines.....	5
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	5
1.1.2) Plangrundlage.....	5
1.1.3) Vorhabenträger	5
1.2) Ziele der Planung	5
1.3) Planerische Vorgaben	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung.....	5
1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan.....	7
1.4) Zustand des Plangebietes.....	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	7
1.4.2) Schutzgebiete	8
1.4.3) Festpunkte	8
2) Städtebauliche Planung	9
2.1) Nutzungskonzept	9
2.2) Festsetzungen	9
2.3) Flächenbilanz.....	11
2.4) Erschließung	11
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.	11
2.4.2) Ver- und Entsorgung	11
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	13
3.2) Umweltbericht	13
3.2.1) Allgemeines	13
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild	15
3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	28
3.2.4) Schutzgebiete	32
3.2.5) Mensch und seine Gesundheit.....	32
3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
3.2.7) Zusammenfassung	33

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“ gliedert sich in vier separate Teilbereiche zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz und umfasst folgende Flurstücke ganz od. teilweise: 29/18 (teilweise), 27/11, 27/12, 25 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Boldevitz, sowie 6/4, 3/1 der Flur 1 Gemarkung Neuendorf. Die summierte Plangebietsfläche beträgt 1,9 ha.

Das Plangebiet besteht aus den zum Gut Boldevitz gehörenden historischen Landarbeiterhäusern, die sich südlich des Ortes Boldevitz entlang der Straße in Richtung Neuendorf verteilen.

Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um nicht privilegierte Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient ein digitaler Auszug aus dem Kataster (ALKIS) mit Stand 01/2016.

1.1.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist ortsansässige Familie v. Wersebe als Partner der *Boldevitzer Rügenkaten Ferienhaus GbR*.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die touristische Nutzung am Standort Boldevitz gesichert und ausgebaut werden. Die Beherbergungskapazität des bestehenden Ferienbetriebs soll erweitert und damit die Wirtschaftlichkeit der eigenen touristischen Angebote (z.B. Hochzeitskapelle, Reitanlage, Tennisplatz) verbessert werden.

Nach dem Strukturwandel in der Landwirtschaft sind viele historische Hofstellen, erst recht jedoch die den Gutsanlagen zugeordnete einfachere Wohnbebauung für Landarbeiter, ohne landwirtschaftliche Nutzung, so dass die frühere Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB wegfällt. Über den Bestandsschutz hinausgehende Umnutzungen (z.B. von Wohn- in Ferienwohnnutzung) werden vom zuständigen Bauordnungsamt abgelehnt. Der Erhalt der ländlichen, außerhalb der zusammenhängenden Ortslagen stehenden historischen Gebäude kann durch Einbindung in größere Betriebsstrukturen und durch planungsrechtliche Sicherung neuer Nutzungsmöglichkeiten erleichtert werden. Mit der touristischen Nutzung wird damit im Sinne des Bewahrens der Kulturlandschaft eine sinnvolle Nutzung für die historisch typische, das Landschaftsbild prägende Bebauung ermöglicht.

Die Planung dient zusammengefasst

- der Sicherung erhaltenswerter, das Landschaftsbild positiv prägender Bebauung durch Zulassen geeigneter, wirtschaftlich tragfähiger Nachnutzungen,
- dem Ausbau des Fremdenverkehrs im Tourismusedwicklungsraum.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Der Bereich südlich der Ortslage Boldevitz ist als Tourismusedwicklungsraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen, wobei die größeren Waldflächen aus dem Landwirtschaftsgebiet ausgespart wurden (vgl. Abbildung 1).

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat nach 3.1.3 (1) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Nach 3.1.3 (6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3 (5) als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise auch aus der Land- und Forstwirtschaft, sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. In Anklang hieran ist auch der Punkt 3.1.3 (12) heranzuziehen, wonach die Potenziale des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Tourismussegment „Urlaub auf dem Lande“ gezielt genutzt werden sollen.

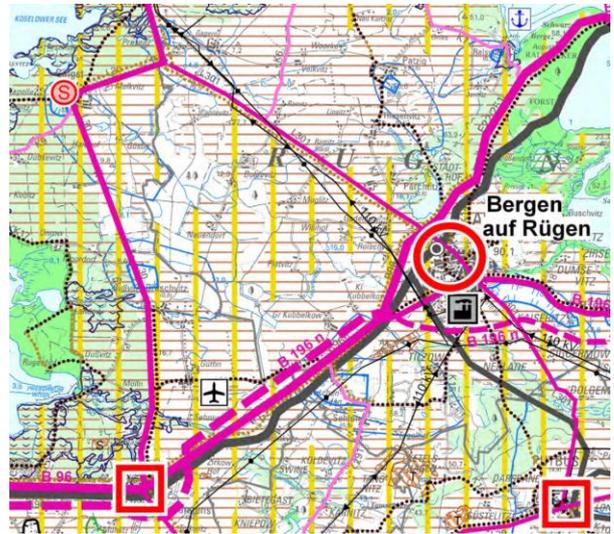


Abbildung 1: Ausschnitt RREP VP

Der Ausbau der Beherbergungskapazität des bestehenden Betriebs entspricht den Programmsätzen 3.1.3 (6) und (12) RREP VP zu Tourismusräumen. Die Ferienanlage Boldevitzer Rügenkaten bietet ihren Gästen eine authentisch ländliche Atmosphäre und entspricht damit ideal dem in der Begründung zur RREP formulierten Anspruch: „Anlagen des Tourismus und der Erholung sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit [Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft] zu erhalten.“

Allgemein ist nach Programmpunkt 4.1 (6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Nach 4.1 (7) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei sollen von Städtebau und Architektur die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Begründend wird ausgeführt, dass in der vorpommerschen Kulturlandschaft sich viele Zeugnisse historischer Landschafts- und Siedlungsentwicklung finden. Diese stellen ein bedeutsames Potenzial für die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Region dar und sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

Das Ende Mai 2016 wirksam gewordene neue Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) bekräftigt gemäß 4.1 (5, 6) den Vorrang der Innenentwicklung sowie die Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft, einer bandartigen Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie einer Verfestigung von Siedlungssplittern als Ziele der Landesplanung.

Teilfläche 1 ist als Standort der früheren Milchproduktionsanlage im rechtswirksamen FNP als Baufläche enthalten und stellt damit eine sinnvolle Wiedernutzung bisheriger Siedlungsflächen dar. Bei den überplanten Grundstücken in den Teilflächen 2-4 handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke, so dass keine Erweiterung des Siedlungsbereichs und folglich keine Neuinanspruchnahme von Flächen zur Siedlungsentwicklung stattfindet. Hinsichtlich 4.1 (6) wird in der Begründung zum LEP ausdrücklich angeführt, dass die Regelungen nach § 35 (6) BauGB unberührt bleiben. Demnach ist die Sicherung der bebauten Bereiche in den bestehenden räumlichen Grenzen zulässig. Das Planungsziel einer Umnutzung der früheren Wohnbebauung in eine Ferienhausanlage muss dabei im Vergleich mit einer Sicherung und Nachverdichtung als Wohnstandort städtebaulich positiv gesehen werden, da damit

- die Wohnbevölkerung nicht auf unzusammenhängende Einzelstandorte zerstreut wird,
- die Anforderungen an die Erschließung mit der Erholungsnutzung reduziert werden,
- die Bebauung in einen übergeordneten funktionalen und räumlichen Bezug gebracht wird (funktional als Bestandteil eines größeren Beherbergungsbetriebs mit eigener touristischer Infrastruktur, räumlich als Verbindung zwischen den vorhandenen Betriebsteilen Reitanlage

(Neuendorf) und Gutsark / Kapelle / Tennisplatz (Boldevitz).

Teilflächen 3 und 4 schließen an bestehende Betriebsstandorte an, so dass die Nutzungen vereinheitlicht und eine ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung vermieden werden.

Gemäß 3.1.4 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Parchtitz stellt für große Teile des Planungsgebiets Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die historische Parkanlage Boldevitz ist als zentrale Fläche des historischen Ensembles als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Das Ensemble aus Herrenhaus und park ist nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. An die Grünanlage grenzen nördlich, südlich und östlich als gemischte Bauflächen festgesetzte Siedlungsbereiche.

Das Zeilendorf Volkshagen sowie die Hofanlage Neuendorf wurden bisher nicht als Baufläche bzw. Baugebiet berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. In Zuge der 2. Änderung werden Sondergebiete *Fremdenverkehr* für ein breites Nutzungsspektrum mit Beherbergung, Ferienwohnen und Sport- / Freizeitangeboten dargestellt. Mit der Ausweisung als Ferienhausgebiet bleibt der räumlich eingeschränkte vorhabenbezogene Bebauungsplans innerhalb der generellen Nutzungsart.

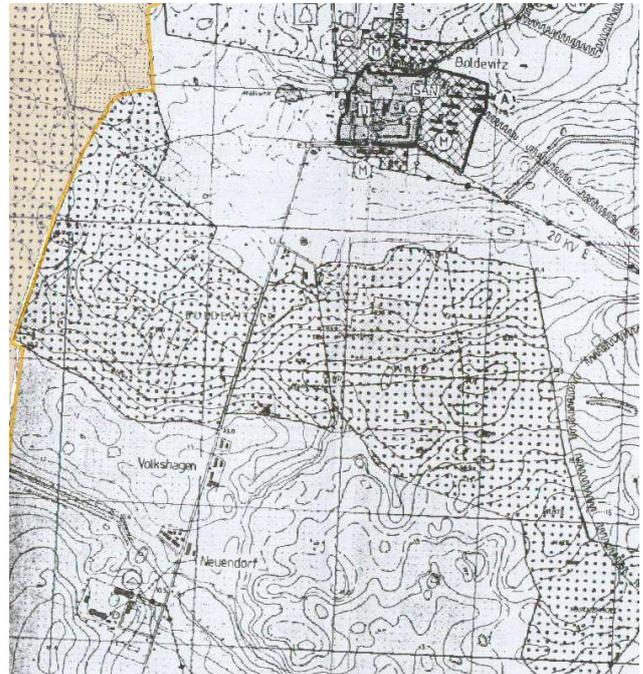


Abbildung 2: Planzeichnung Flächennutzungsplan

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist Bestandteil des ursprünglichen Gutsanlage Boldevitz (Teilfläche 1) bzw. geprägt durch die zum Gut Boldevitz gehörenden Landarbeiterhäuser (Teilflächen 2 bis 4).

Um die historischen z.T. bereits verfallenen Gebäude zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen, wurde 1996 die *Boldevitzer Rügenkaten Ferienhaus* GbR gegründet. Inzwischen werden 21 stilvoll und individuell eingerichtete Ferienwohnungen im Herrenhaus und den meist reetgedeckten Katen betrieben. Entsprechend der historischen Entwicklung des Dorfes liegen die Katen zwischen dem Herrenhaus im Norden und der Reitanlage im Vorwerk Neuendorf im Süden verteilt über 2,5 Kilometer.



Abbildung 3: sanierte Landarbeiterkaten in Volkshagen

Die abwechslungsreiche Umgebung der ungestörten Mitte Westrügens sowie die gutseigenen Angebote, darunter der 11 ha große Park mit einem großen See, 2 Tennisplätze, 1 Boulebahn, Saunen und der Reitanlage im Vorwerk Neuendorf runden das Angebot des Beherbergungsbetriebs für die Urlauber ab (vgl. www.ruegenkaten.de). Die Rügenkaten verfügen über 5 festangestellte Mitarbeiter. Die Auslastung schwankt zwischen 35 und 44 %.

Der südliche Rand der Gutsanlage (Teilfläche 1) war historisch bebaut durch straßenbegleitende Ökonomiegebäude (Kälberställe, Küche), die den Landschaftspark nach Süden hin räumlich fassen. Nach Verfall und Abriss der Gebäude verblieb nur ein isoliertes Mitarbeiterwohnhaus, das auf-

grund seiner von der Straße zurückgesetzten Lage die ursprüngliche Raumkante nicht aufnimmt.

- Der Siedlungsbestand in Volkshagen (Teilfläche 3 und 4) entspricht mit seiner typischen Form straßenbegleitender Bebauung (Katen) sowie der vierseitig gefassten Gutsanlage immer noch der Darstellung des Messtischblatts von 1887 (vgl. Abbildung 4). Das Zeilendorf Volkshagen wurde Ende des 18. Jahrhundert angelegt, es handelt sich zumeist um eingeschossige Doppelhäuser oder Hausgruppen, die traufständig der Straße folgen.
- Das Vorwerk Neuendorf wurde an der Stelle einer älteren Bebauung zum Anfang des 19. Jahrhundert angelegt.

In beiden Fällen wurde die historische Siedlungsform nahezu ohne Erweiterungen überliefert. Die bisherige Einheitlichkeit und Geschlossenheit drohen jedoch durch unangepasste Neubauten (vgl. Boldevitz 23a) oder durch die Aufgabe der Bebauung (vgl. Neuendorf 4a) verloren zu gehen.

Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der, in Nord-Süd-Richtung laufende n Gemeindestraße Boldevitz gerahmt.

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Schutzgebiete befinden sich erst in größerem Abstand zum Plangebiet.

Im Plangebiet selbst, beziehungsweise in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich diverse, gesetzlich geschützte *Biotope* (vgl. Abbildung 9). Dabei handelt es sich insbesondere um naturnahe Feldgehölze (RUE 02615; RUE 02617) und permanente Kleingewässer (RUE 02563; RUE 02596; RUE 02609; RUE 02618; RUE 02620). Nordöstlich des Siedlungssplitters Neuendorf befindet sich ein Bruch-, Sumpf- und Auenwald (RUE 0256).

Die Gutsanlage Boldevitz mit Gutshaus, Kapelle, Kutscherhaus und Park sind unter Nr. 196 in die Denkmalliste eingetragen, liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

In den einzelnen Plangebieten selbst sind derzeit keine *Bodendenkmale* bekannt.

1.4.3) Festpunkte

Im Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

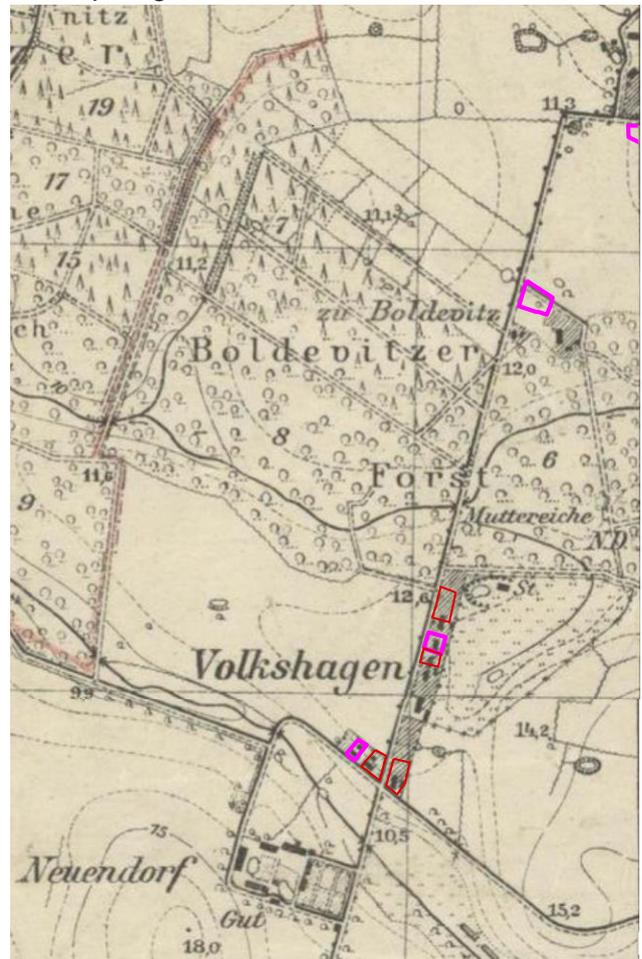


Abbildung 4 Messtischblatt 1887, berichtigt 1925 mit Kennzeichnung der Planbereiche in Volkshagen

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrsbaus planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen oder untergeordnet als Wochenendhäuser anstelle der früheren Bebauung südlich des Gutsparks sowie in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten zwischen Neuendorf und Boldevitz entstehen.

Zur Stärkung der betriebseigenen Infrastruktur (Park / Kapelle, Sportangebote, Reitanlage) soll das Beherbergungsangebot der *Rügenkaten* weiter entwickelt werden. Dabei soll die historische Siedlungsform der Landarbeiterkaten als Alleinstellungsmerkmal gewahrt bleiben. Neue Ferien- oder Wochenendhäuser werden nur als Ersatz bestehender / früherer Bebauung oder im Ausnahmefall als Lückenschluss in der bestehenden Struktur vorgesehen. Statt eines räumlich konzentrierten Ferienhausgebiets werden folglich in Fortführung der historischen Siedlungsstruktur einzelne dezentrale Siedlungsbausteine ausgewiesen.

Geplant ist eine Neubebauung auf dem Standort der früheren Ökonomiegebäude südlich des Gutsparks mit vier Hausgruppen. Für die Katen Boldevitz 22, 23 wird voraussichtlich aus wirtschaftlichen Gründen eine Ersatzbebauung sinnvoller sein als die Sanierung im Bestand. Die Doppelhaushälfte Neuendorf 7 soll saniert und umgenutzt sowie um die fehlende Haushälfte Neuendorf 2a ergänzt werden. Insgesamt werden in der historischen Siedlungsstruktur rund 20 Einheiten entstehen können, so dass die Gesamtanzahl auf rund 40 Einheiten (Ferienwohnungen / Ferienhäuser) steigt.

Mit der Kombination ländlicher Atmosphäre und Familientourismus profitiert der Betrieb von der Stärke der Urlaubsregion Rügen. Die Lage innerhalb eines raumordnerisch bestätigten Tourismusraums sowie die vorhandene eigene Infrastruktur (Parkanlage, historisches Denkmalensemble mit eigener Gutskapelle für Hochzeiten, repräsentative Veranstaltungsräume, Tennis- und Reitanlagen) stellen gute Ausgangsbedingungen für einen weiteren touristischen Ausbau dar.

2.2) Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bleibt auf die Grundstücke mit Erneuerungsbedarf begrenzt.

Zum Verständnis der zukünftigen Gesamtanlage werden jedoch über den rechtlichen Geltungsbereich hinaus die angrenzenden, durch die *Boldevitzer Rügenkaten* bereits bewirtschafteten Flächen und Anlagen gekennzeichnet.

Art der baulichen Nutzung

Die verschiedenen Teilflächen werden als Feriengebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Sie sind Bestandteil einer größeren Anlage, die mit dem denkmalgeschützten Gut Boldevitz sowie dem Gut Neuendorf (Reitsport) weitere Flächen mit vorwiegend fremdenverkehrlicher Nutzung umfasst.

Die Nutzung wird durch Rückgriff auf Baugebiete der BauNVO festgesetzt, um über kurzfristige Ausbauabsichten hinaus einen städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung aufzuzeigen. Allgemein gilt damit die Einschränkung, dass jeweils nur solche Nutzungen tatsächlich zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Mit der Festsetzung als Feriengebiet wird der beispielhafte Katalog des § 10 BauNVO erweitert. Das Feriengebiet dient dem ferienmäßigen Wohnen, wobei sowohl eine Vermietung an wechselnde Gäste als auch eine Erholungszwecken dienende Eigennutzung zulässig sein sollen. Die regulär zulässigen Nutzungen bleiben daher auf Ferienhäuser / Ferienwohnungen bzw. Wochenendhäuser eingeschränkt.

Ferienhäuser dienen vorwiegend der Vermietung an einen wechselnden Personenkreis; sie können aber auch zeitweilig von ihrem Eigentümer genutzt werden.

Wochenendhäuser stellen Zweitwohnungen dar, die vorwiegend zu Erholungszwecken eigengenutzt

werden; eine dauerwohnliche Nutzung für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt am Standort begründen wollen, ist dabei unzulässig. Auch Wochenendhäuser sind ihrer Zweckbestimmung nach - dem Begriff der Erholung entsprechend - auf das zeitweilige Freizeitwohnen ausgerichtet. Insofern handelt es sich um ein Wohnen, das einem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, nämlich der Erholungsnutzung. Nach BVerwG Beschl. vom 11.07.2013- 4 CN 7.12 ist das „zeitweilige Wohnen zu Erholungszwecken“ bzw. das „gelegentliche Wohnen während der Freizeit“ klar zu unterscheiden vom dauerhaften Wohnen, „weil der Begriff des Wohnens u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet ist“.

Entsprechend der baulichen Struktur der historischen Landarbeiterhäuser bleiben Wochenendhäuser auf 80 qm Grundfläche beschränkt. Wie die ursprünglichen Landarbeiterhäuser sollen die Wochenendhäuser straßenbegleitend als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden (bzw. als Teil solcher).

Sowohl Ferienwohnungen als auch Wochenendhäuser bieten dabei den Gästen die Möglichkeit einer zumindest zeitweiligen Selbstversorgung und setzen sich insofern klar von den Beherbergungsbetrieben ab (vgl. BVerwG B. Ur. v. 08.05.1989 – 4 B 78.89), was die Ausweisung als Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO rechtfertigt. Eigennutzer als auch Ferienhausgäste suchen Boldevitz aus verwandten Motiven zu Urlaubszwecken auf und werden auf die am Standort bestehende touristische Infrastruktur der *Boldevitzer Rügenkaten* zurückgreifen (Reit- und Sportangebote, Garten- und Hausservice), wodurch die Wirtschaftlichkeit des Betriebs verbessert wird. Angesichts der einheitlichen Motivation ist zudem sichergestellt, dass Nutzungskonflikte zwischen den beiden Nutzergruppen ausgeschlossen werden können.

Ausnahmsweise werden darüber hinaus *Betriebswohnungen* zugelassen, die jedoch derzeit nicht geplant sind. Auch Betriebswohnungen z.B. für Aufsichtspersonen müssen zulässig sein, was insbesondere vor dem Hintergrund einer dezentralen Lage sinnvoll erscheint (z.B. Verfügbarkeit eines Ansprechpartners, Sicherheit / Aufsicht vor allem außerhalb der Saison).

Der mit der Erholungsnutzung einhergehende hohe immissionsrechtliche Schutzanspruch wird erfüllt.

Die Teilfläche 1 liegt in einem Abstand von rund 100 m zur Hofstelle des Landwirtschaftsbetriebs. Die Hofstelle ist sowohl im Norden vor der Ortslage Boldevitz als auch im Süden angrenzend an das Plangebiet an die Gemeindestraße angebunden. Die emittierenden Betriebsabläufe finden innerhalb der durch Gebäude umschlossenen Hofstruktur statt und sind damit gegenüber angrenzenden Bereichen abgeschirmt. Da der Vorhabenträger auch Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs ist, können Nutzungskonflikte durch entsprechende Gestaltung und Abstimmung der relevanten Betriebsabläufe ausgeschlossen werden.

Die Teilflächen 2 bis 4 liegen mit angemessenem Abstand entlang der nur durch Anliegerverkehr befahrenen Gemeindestraße.

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden bestandsorientiert festgesetzt, um die Klarheit der historischen Siedlungstypologie zu erhalten. Mit einer geringen GRZ von 0,2 besteht grundsätzlich Spielraum für weitere Entwicklung, ohne dass das lockere ländliche Erscheinungsbild gefährdet würde. Die geringe Dichte sichert zudem die Erholungseignung der Bebauung (vgl. § 17(1) BauNVO).

Die Bebauung bleibt auf die Standorte der bestehenden Wohnhäuser bzw. durch den durch diese geprägten Streifen entlang der Straße begrenzt. Die für Landarbeiterkaten typische, der Straße folgende einreihige Anordnung länglicher Gebäude wird durch Baufensterausweisung aufgenommen und festgehalten. Dabei wird die Baugebietsausweisung bei tieferen Grundstücken auf einen straßenbegleitenden Streifen begrenzt (z.B. bei Flst. 27/11 und 27/12).

Um die klare Bebauungsstruktur nicht zu gefährden, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen begrenzt. Eine Feriennutzung mit wechselndem Nutzerkreis bedarf in der Regel keiner Garagen, Nebengebäude werden nur für Fahrräder und im Winter eventuell für Gartenmöbel benötigt. Der historische Bestand wies je Doppelhaus bzw. Hausgruppe nur einen Schuppen aus, der mittig hinter dem Haus und damit von der Straße aus nicht einsehbar platziert wurde. Die in einigen Fällen zahlreichen, über viele Jahrzehnte für die Wohnnutzung entstanden Nebengebäude sollen im Zuge der Sanierung und Umnutzung weitestgehend beseitigt werden. Der Verzicht auf größere konkurrieren-

de Nebengebäude sowie deren Anordnung hinter den Gebäuden wird die Schlichtheit der historischen Bebauung unterstreichen und sich damit positiv auf das Straßenbild auswirken.

Außerhalb der überbaubaren bzw. für Nebenanlagen vorgesehenen Grundstücksfläche sollen daher ausschließlich rein flächenhafte Versiegelungen (Freisitz, Terrasse) oder flächige, d.h. nicht raumhaltige Nebenanlagen (Stellplätze, Carports) zugelassen werden, damit die klare Raumfigur der straßenbegleitenden Hauszeilen nicht in Frage gestellt wird.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung auf die bestehenden Gebäude sowie den Erhalt eines möglichst großen Flächenanteils unversiegelter Fläche. Die Bauzeilenausweisung wird bei tieferen Grundstücken auf einen straßenbegleitenden Streifen begrenzt. Erforderliche versiegelte Freiflächen werden in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt, um die Grundwasserneubildung möglichst gering zu beeinträchtigen.

Gestaltung

Angesichts des Bestands sollen auch die neuen Gebäude als eingeschossige Gebäude mit Steildach errichtet werden.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Wohngebäude Bestand</i>	<i>Grundfläche Bestand gesamt</i>
Ferienhausgebiet	18.033 qm	3.607 qm	5.410 qm	925 qm	1.528 qm
Grünfläche	1.010 qm				
Gesamtgebiet	19.043 qm	3.607 qm	5.410 qm	925 qm	1.528 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße. Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser kann für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 (1) S. 1 LWaG M-V gesichert werden. Die technisch-rechtliche Gestaltung der grundstücksbezogenen Erschließungsanlagen zur Trinkwasserversorgung wird unter Anwendung der entsprechenden Normen, insbesondere gemäß § 9 (3) Wasserversorgungssatzung und des technischen Regelwerkes, gesondert behandelt.

Die Ortslage Boldevitz ist an die öffentliche Einrichtung der Kläranlage Boldevitz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung in Teilfläche 1 kann über die westlich der Plangebietsgrenze befindlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden.

Die Schmutzwasserentsorgung in Teilfläche 2 bis 4 erfolgt ortsüblich über private Kleinkläranlagen. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) Wasserhaushaltsgesetz auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der Charakter solcher Anlagen, ob öffentlich oder privat ist hierin nicht näher bestimmt. Der ZWAR betreibt, unterhält und plant in diesen Bereichen keine öffentlichen Anlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dort mittels privater Kleinkläranlagen. Die Pflichtzuordnung zur Schmutzwasserbeseitigung sollte üblicherweise fortge-

setzt werden.

Die vorhandenen Kläranlagen sind mit dem Bestand ausgelastet und dienen teilweise auch der Abwasserbehandlung und -entsorgung der benachbarten Grundstücke außerhalb des Geltungsberichts. Bei der Sanierung und beim geplanten Ersatzneubau der Ferienhäuser müssen diese wasserrechtlichen Erlaubnisse auf Antrag des Vorhabensträgers durch die untere Wasserbehörde angepasst bzw. neu erteilt werden, auch dann wenn sich der Anschlussgrad der Kleinkläranlage nicht ändern wird. Im Einzelnen bestehen folgende wasserrechtlichen Erlaubnisse:

- Teilfläche 2: ErsatzNB FeH auf dem Flst. 27/11 und 27/12 (zu Boldevitz Nr. 22 und 23) → WE 23/KK+RW/384/2009 für 16 EW an Herrn Lüder Anton von Wersebe am 16. Februar 2010 und befristet bis 31. Dezember 2024 → Anpassung der WE erforderlich
- Teilfläche 3: ErsatzNB FeH auf dem Flst. 6/4, Gemarkung Neuendorf (Volkshagen Nr. 2a und 2b) → WE 25/KK/ 113a/99 für 8 EW an Herrn Lüder Anton von Wersebe am 2. September 1999 erteilt (Abwasseranfall aus 2a und 3) und am 18. Februar 2015 geändert, befristet bis 31. Dezember 2029 → Anpassung der WE erforderlich
- Teilfläche 4: Sanierung / Umnutzung der DHH auf dem Flst. 3/1, Gemarkung Neuendorf (Volkshagen Nr. 7) → WE 23/KK+RW/385 a/2009 für 24 EW an Herrn Lüder Anton von Wersebe am 16. Februar 2010 erteilt (Abwasseranfall von den Flurstücken 3/1 und 3/4), befristet bis 31. Dezember 2024 → Anpassung der WE erforderlich

Für den vorgesehenen Neubau auf dem Grundstück um Boldevitz 21 a und in Neuendorf 2a muss die Abwasserentsorgung neu geplant und realisiert werden. Dafür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Die Abwasserbeseitigung für Neubauten gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Der ZWAR unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden. Es ist nicht zu erkennen, dass wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A- 138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu stellen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung sind für die Plangebiete entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h, bei Vorhandensein von schilfgedeckten Gebäuden mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte für die noch zu erschließenden Grundstücke eine Erschließung durch die Telekom gewünscht werden, ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Durch die geplante Nutzung als Feriengebiete besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen. Am Plangebiet wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der o.g. Satzung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte an der öffentlichen Gemeindestraße durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Abfallbehälter/-säcke und ggfs. Sperrmüll sind entsprechend § 15 Absatz 2 der o.g. Satzung zur

Abholung am Straßenrand der Gemeindestraße aufzustellen.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach §1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Planung soll der bestehende Betrieb (*Boldevitzer Rügenkaten Ferienhaus GbR*) ausgebaut und damit langfristig gesichert werden.
- Die Belange des Tourismus. Angesichts der raumordnerischen Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum entspricht der Ausbau des Fremdenverkehrs im Gemeindegebiet den übergeordneten Entwicklungszielen. Der bestehende Betrieb verfügt über eigene touristische Angebote (Reitanlage, Park mit Tennisplätzen, Hochzeitskapelle), deren Bestand und Wirtschaftlichkeit durch die Ergänzung des Beherbergungsangebots gesichert werden.
- Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds: Dabei gilt es, sowohl die Anmutung der Bebauung als auch den siedlungstypologischen Unterschied zwischen den linear aufgereihten Landarbeiterkaten und der räumlich geschlossenen Hofanlage, der sich in Boldevitz in Reinform bewahrt hat, zu erhalten.

Die Wirtschaftlichkeit der Nutzung ist trotz der dezentralen Anordnung auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewahrt. Angesichts der Ausrichtung auf Erholungsnutzung bleiben die Anforderungen an die Erschließung vergleichsweise gering (saisonale Nutzung, keine Schülerbeförderung, etc.). Mit der Planung wird die bisherige verstreute (Dauer)Wohnnutzung aufgegeben und damit die Voraussetzungen für die Konzentration der Wohnbevölkerung verbessert.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da es sich um bereits bebaute Bereiche handelt und es nicht zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 35 BauGB für privilegierte Vorhaben) zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Mit der Planung soll die touristische Nutzung am Standort Boldevitz gesichert und ausgebaut werden. Die Beherbergungskapazität des bestehenden Ferienbetriebs soll moderat erweitert werden. Insgesamt werden 1,8 ha Baugebietsfläche ausgewiesen, für die jedoch nur eine geringe bauliche Nutzungsdichte vorgesehen sind (GRZ 0,2).

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

Anlagebedingt entsteht eine vergleichsweise geringe zusätzliche Flächenversiegelung vor allem durch die Anlage von ergänzenden Gebäuden und Nebenanlagen. Zulässig ist eine Grundfläche von 3.607 qm bzw. eine Versiegelung von 5.410 qm (bei ca. 925 qm Bestandsgebäude und ca. 1.528 qm Bestandsversiegelung). Insgesamt nimmt die Ausdehnung der Siedlungsfläche in der offenen Landschaft nicht zu; die Planung beschränkt sich auf bebaute oder zumindest früher baulich genutzte Flächen (ehem. Ökonomiegebäude südl. der Gutsdanlage).

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Bereits heute findet sich am Standort eine touristische Nutzung statt. Durch den Ausbau der fremdenverkehrlichen Nutzung wird eine Nutzungsintensivierung, aber keine grundlegend andere Nutzung realisiert.

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie möglicherweise vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung mit Einzelbaumkartierung durchgeführt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft erfolgte gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3).

Angesichts der geringen Auswirkungsintensität traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Vorgaben werden durch Beschränkung auf bereits bebaute bzw. früher bebaute Grundstücke berücksichtigt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Bäumen und Alleen führen können, sind verboten (§ 18, 19 NatSchAG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Biotopkartierung mit Identifizierung der geschützten Einzelbäume, sodass der Baum- und Alleenschutz bei der Planung und Umsetzung beachtet werden konnte.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach BNatSchG zu bilanzieren und auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren, nicht mehr zu berücksichtigen.

Die Eingriffe wurden gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung bilanziert. Der erforderliche Ausgleich soll durch externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein.

Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote ist bei Einhaltung der allgemeinen Sorgfaltspflicht (z.B. Ausschluss von Fällungen in der Brutzeit) nicht zu erkennen.

Weitere allgemeine Entwicklungsziele werden schutzgutbezogen dargestellt.

3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima / Luft

Bestand / Bewertung: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 l/m^2). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Plangebiet liegt inmitten von Ackerflächen, nordöstlich sowie westlich liegt die Ostsee. Beide fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Zwischen Neuendorf und Boldevitz erstreckt sich ein Waldgebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet dient.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der vorhandene Baumbestand im Gebiet werden als positive Faktoren im Hinblick auf die zu bewahrenden Nutzungen betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben greift nicht großflächig in klimarelevante Flächen ein.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Zusätzliche Gebäudestandorte sind im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand / Bewertung: Gemäß der Geologischen Karten herrschen im nördlichen und westlichen Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte und / oder staunasse Lehme / Tieflehme, $> 40\%$ hydromorph sowie im südlichen und östlichen Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte und / oder staunasse Lehme / Tieflehme vor.

Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzungen (Wohnen, Ferienwohnen) und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet sind.

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen. Es sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Boden erheblich beeinträchtigen könnten. Eine räumliche Ausweitung über die Grenzen des bestehenden Siedlungsgebietes Boldevitz hinaus ist nicht geplant.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen (bestehende / frühere Bebauung) vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Im Verhältnis zur Gesamtfläche ist der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche auch zukünftig gering. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der

Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Gebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen mit seinen >10 m mächtigen bindigen Deckschichten als hoch eingestuft. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN liegt bei 10m. Die Grundwasserressourcen sind als potenziell nutzbares Dargebot mit chemischen Einschränkungen aufgeführt.

Im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets liegen innerhalb des Gutsparks vom Gutshaus Boldevitz sowie im Ökokonto Boldevitz insgesamt drei Kleingewässer. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwischen den einzelnen Teilbereichen des Plangebiets und an deren Grenzen verlaufen mehrere Fließgewässer (Lanzengraben, Duwenbeek) sowie nicht kategorisierte Gräben. In einer Entfernung von mehr als 7 km nordöstlich und westlich befindet sich die Ostsee.

Minimierung und Vermeidung: Die zusätzliche Versiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß reduziert und wird sich nicht in zusätzlichen Hauptgebäuden niederschlagen. Zusätzliche Gebäudestandorte werden nicht vorgesehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausschließlich rein flächenhafte Versiegelungen (Freisitz, Terrasse) oder Nebenanlagen (Schuppen, Unterstand, Stellplätze) zugelassen werden.

Zustand nach Durchführung: Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden.

Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das nördliche Plangebiet Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten, südlich daran angrenzend Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche, weiter südlich Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet gliedert sich in vier separate Teilbereichen zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz. Das Plangebiet besteht aus den zum Gut Boldevitz gehörenden historischen Landarbeiterhäusern, die sich südlich des Ortes Boldevitz entlang der Straße in Richtung Neuendorf verteilen. Es dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches.

Der Teilbereich 1 (Boldevitz, nördlicher Planbereich) ist von einem einzelnen Gehöft geprägt, welches von einer großen Wiesenfläche umgeben ist. Auf dem Rasen befindet sich im nördlichen Bereich ein großer Sandhaufen, der als Sonstige Deponie angesprochen wurde. Zu dem Hof führen zwei Wege, davon ist der eine ein Plattenweg und der andere ein Schotterweg. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Baumreihe begrenzt, die sich aus den Arten Kirsche (*Prunus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) zusammensetzt. Nach Norden wird das Gebiet durch eine gepflanzte Baumreihe aus Ahornen (*Acer pseudoplatanus*) abgegrenzt. Zwischen dem östlichen und westlichen Planbereich verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der von Eschen (*Fraxinus excelsior*) gerahmt wird. Das Gehöft besteht aus einem Haupthaus und mehreren Nebengebäuden. Die Freiflächen werden als Nutzgarten und für die Hühnerhaltung genutzt. Das

Grundstück wird durch eine Buchenhecke begrenzt.

Der Teilbereich 2 (Boldevitz, südlicher Planbereich) setzt sich aus zwei Grundstücken zusammen, die einen eher vernachlässigten Eindruck machen. Vor den Gebäuden zur Straße hin ist ein artenarmer Zierrasen ausgebildet. Das südliche Grundstück wird nach Norden und Süden jeweils durch eine Baumreihe aus Fichten (*Picea spec.*) abgegrenzt. Im Hinterhof werden Hühner gehalten, außerdem ist ein verwilderter Bereich mit Müll vorhanden, der als Kleiner Müll- und Schuttplatz angesprochen werden kann. Im östlichen Grundstücksbereich ist eine feuchte Wiese ausgeprägt, hier wachsen vereinzelt Schwertlilien (*Iris spec.*). Das nördliche Grundstück macht einen unbewohnten Eindruck. Die Freifläche kann als Brache der Dorfgebiete angesprochen werden, da sie eher vernachlässigt und verwildert aussieht.

Die Teilbereiche 3 und 4 (Rügenkaten Neuendorf) sind durch die bestehenden Ferienwohn- und Wohnhäuser mit ihren gepflegten Außenbereichen geprägt. Hauptsächlich ist ein artenarmer Zierrasen ausgeprägt. Die Grundstücke werden durch Hecken aus heimischen Arten (Buche, Weißdorn) voneinander abgetrennt. Auf dem Grundstück östlich der Straße wachsen vereinzelte Obstbäume (vor allem Kirsche und Apfel). Im Norden wird dieses Grundstück durch ein Gebüsch aus hauptsächlich heimischen Arten begrenzt. Hier wächst Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kirsche (*Prunus spec.*) sowie Flieder (*Syringa spec.*). Der Bereich westlich der Straße ist nur mit wenigen Zierbüschen bewachsen. Das Grundstück ganz im Westen des Plangebiets ist vernachlässigt und macht einen verwilderten Eindruck, mit aufkommender Spontanvegetation.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Tabelle: Baumbestand, Begehung am 17.05.2016, Kartierung: Luise Hückstädt

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang	Schutzstatus
15	<i>Quercus robur</i>	31	2			
16	<i>Quercus robur</i>	324	25			S
17	<i>Betula pendula</i>	134	9			S
18	<i>Betula pendula</i>	142	13			S
19	<i>Prunus spec.</i>	44	2			
20	<i>Prunus spec.</i>	38,46,47	3	Triesel		S
21	<i>Prunus spec.</i>	37,41,43	3,5	Triesel		S
22	<i>Malus spec.</i>	47	2			
23	<i>Malus spec.</i>	66	2			S
24	<i>Malus spec.</i>	49	2			
25	<i>Malus spec.</i>	41	2			
26	<i>Prunus spec.</i>	74,96	8	Zwiesel (2-stämmig)		S
27	<i>Malus spec.</i>	59	2			S
28	<i>Malus spec.</i>	42	2			
29	<i>Malus spec.</i>	43	2			
30	<i>Malus spec.</i>	62	2			S
31	<i>Quercus robur</i>	261	10			S
32	<i>Quercus robur</i>	299	14			S
33	<i>Aesculus hippocastanum</i>	218	15			S
34	<i>Aesculus hippocastanum</i>	24	1			
35	<i>Aesculus hippocastanum</i>	*400	20	Baumpilz, offene Stellen am unteren Stammbereich		S
36	<i>Aesculus hippocastanum</i>	*25	1,5			
37	<i>Quercus robur</i>	34	2,5			
38	<i>Aesculus hippocastanum</i>	296	18			S

39	Quercus robur	283	20			S
40	Quercus robur	22	1			
41	Quercus robur	31	1,5			
42	Aesculus hippocastanum	116	20			S
43	Quercus robur	389	16			S
44	Fraxinus excelsior	186	11			S
45	Fraxinus excelsior	80-100	10	mehrstämmig		S
46	Malus spec.	74	7			S
47	Acer pseudoplatanus	112,171	9	Zwiesel		S
48	Prunus spec.	56,72,73	8	Triesel		S
49	Betula pendula	*120	10			S
50	Salix spec.	*120,160,200	21	Triesel, Stämme neigen sich stark auseinander		S
51	Pyrus spec.	*160	12			S
52	Aesculus hippocastanum	331	19			S
53	Quercus robur	249	20			S
54	Aesculus hippocastanum	262	17			S
55	Prunus spec.	40-50	8	mehrstämmig		S
56	Prunus spec.	134	8			S
57	Quercus robur	32	1			
58	Quercus robur	37	1			
59	Quercus robur	*300	18	noch kaum Blätter ausgebildet		S
60	Quercus robur	31	1,5			
61	Quercus robur	278	18			S
62	Quercus robur	281	20			S
63	Quercus robur	354	20	noch kaum Blätter ausgebildet		S
64	Quercus robur	31	1			
65	Aesculus hippocastanum	68	4			S
66	Fagus sylvatica f. purpurea	96	8			S
67	Tilia cordata	*80	8			S
68	Aesculus hippocastanum	74	4			S
69	Tilia cordata	94	6			S
70	Tilia cordata	87	7			S
71	Quercus robur	211	18			S
72	Quercus robur	238	16			S
73	Quercus robur	272	16			S
74	Quercus robur	218	16			S
75	Fagus sylvatica	*50,60	6	Zwiesel		S
76	Salix spec.	*20-80	8	mehrstämmig		S
77	Salix spec.	*60-80	8	mehrstämmig		S
78	Fraxinus excelsior	*200	12	im unteren Bereich Totholz		S
79	Betula pendula	*180	9	Zwiesel ab 1,80m		S
80	Fraxinus excelsior	32	1	im Schutzmantel		
81	Fraxinus excelsior	24	1			

82	Fraxinus excelsior	26	1,5			
83	Fraxinus excelsior	29	1,5			
84	Fraxinus excelsior	31	1			
85	Quercus robur	37	2			
86	Quercus robur	35	2,5			
87	Quercus robur	37	3			
88	Quercus robur	34	2,5	im Schutzmantel		
89	Quercus robur	38	2	im Schutzmantel		
90	Quercus robur	31	2			
91	Quercus robur	32	2			
92	Quercus robur	39	3,5			
93	Quercus robur	38	3			
94	Quercus robur	38	3			
95	Quercus robur	37	4			
96	Quercus robur	37	3			
97	Quercus robur	36	2,5			
98	Fraxinus excelsior	226	20	Eschentriebsterben, Zwiesel ab 2,50m		S
99	Fraxinus excelsior	149	14	Eschentriebsterben		S
100	Quercus robur	164,214	22	Zwiesel		S
101	Fraxinus excelsior	209	18	Eschentriebsterben		S
102	Fraxinus excelsior	42,44	5	Zwiesel		S
103	Fraxinus excelsior	298	20	Eschentriebsterben, Zwiesel ab 1,60m		S
104	Fraxinus excelsior	191	20	Eschentriebsterben, Zwiesel ab 2,5; Stammloch		S
105	Fraxinus excelsior	241	18	Eschentriebsterben, Zwiesel ab 2,5; Stammloch		S
106	Fraxinus excelsior	*250	20	Eschentriebsterben, Zwiesel ab 2,5; kein Laub vorhanden		S
107	Fraxinus excelsior	*30-80	7	mehrstämmig		S
108	Prunus spec.	*60-80	5	Zwiesel		S
109	Fraxinus excelsior	*100	9	Eschentriebsterben, kein Laub vor- handen		S
110	Acer pseudoplatanus	*30-50	6	mehrstämmig		S
111	Acer pseudoplatanus	*30-60	5	mehrstämmig		S
112	Fraxinus excelsior	*40-70	5	mehrstämmig		S
113	Acer pseudoplatanus	*20-50	7	mehrstämmig		S
114	Fraxinus excelsior	43	5			
115	Fraxinus excelsior	*40	1	Eschentriebsterben		
116	Fraxinus excelsior	16,27	2,5	Zwiesel		
117	Fraxinus excelsior	16	1			
118	Fraxinus excelsior	*30	2			
119	Salix spec.	*30,35	4	Zwiesel		S
120	Acer pseudoplatanus	*20-50	4	mehrstämmig		S
121	Tilia cordata	*160	6	ein Hauptstamm umgeben von viel Jungwuchs		S
122	Picea spec.	*50	3			S
123	Fraxinus excelsior	*30	1			
124	Fraxinus excelsior	*30	1			
125	Fraxinus excelsior	*30	1			

126	Fraxinus excelsior	*30	1			
127	Quercus robur	*40	2,5			
128	Quercus robur	*40	2,5			
129	Quercus robur	*40	2,5			
130	Quercus robur	*40	2,5			
131	Quercus robur	*40	2,5			
132	Quercus robur	*40	2,5			
133	Quercus robur	*40	2,5			
134	Quercus robur	*40	2,5			
135	Quercus robur	*40	2,5			
136	Quercus robur	*40	2,5			

F= Fällung, E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes; S= geschützt nach Baumschutzsatzung Parchtitz, * Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit nur geschätzt

Folgende Biotoptypen wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2/2013, am 17. Mai 2016 aufgenommen:

Teilbereich 1 – Boldevitz, nördlicher Planbereich

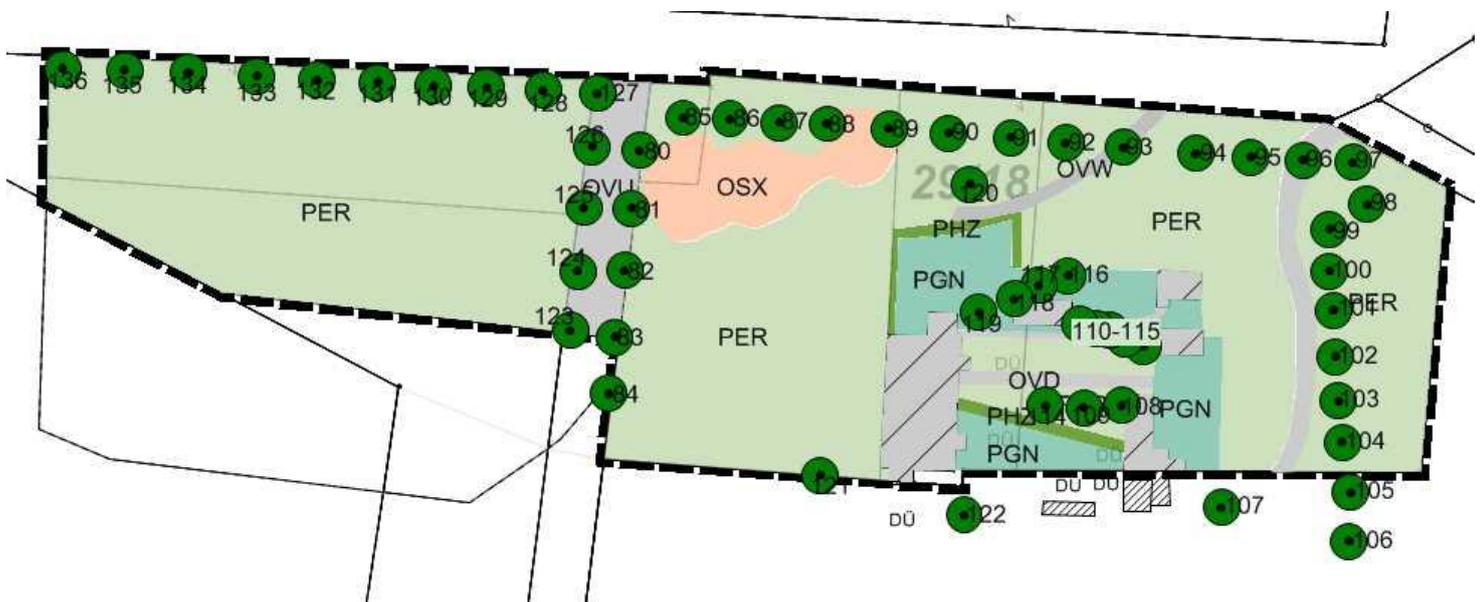
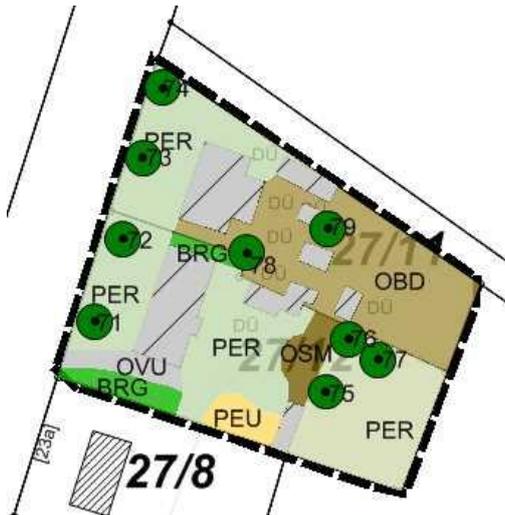


Abbildung 5 Bestand Biotoptypen und Baumkartierung; Darstellung unmaßstäblich

Legende:

- PER Artenarmer Zierrasen
- PGN Nutzgarten
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- OVW Wirtschaftsweg, versiegelt
- OSX Sonstige Deponie
- OVD Pfad, Rad- und Fußweg
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Teilbereich 2 – Boldevitz, südlicher Planbereich



Legende:

- PER Artenarmer Zierrasen
- PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- BRG Geschlossene Baumreihe
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- OSM Kleiner Müll- und Schuttplatz

Abbildung 6: Bestand Biotoptypen und Baumkartierung; Darstellung unmaßstäblich

Teilbereich 4 – Rügenkaten Neuendorf



Abbildung 8: Bestand Biotoptypen und Baumkartierung; Darstellung unmaßstäblich

Legende:

- PER Artenarmer Zierrasen
- PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- OVD Pfad, Rad- und Fußweg

Teilbereich 3 – Neuendorf



Legende:

- PER Artenarmer Zierrasen
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- OVD Pfad, Rad- und Fußweg
- ACL Lehm- bzw. Tonacker
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- PGZ Ziergarten
- PGN Nutzgarten

Abbildung 7: Bestand Biotoptypen und Baumkartierung; Darstellung unmaßstäblich

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope:

- RUE02620 permanentes Kleingewässer; Teich als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,1458 ha
- RUE02610 permanentes Kleingewässer; Gehölz als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0329 ha
- RUE02609 permanentes Kleingewässer; Gehölz als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,2088 ha
- RUE02615 Hecke als naturnahe Feldhecke und einer Fläche von 0,0729 ha
- RUE02596 permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0242 ha
- RUE02586 Erlen-Eschenwald südlich von Boldevitz als naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald und einer Fläche von 3,8679 ha
- RUE02569 permanentes Kleingewässer; verbuscht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0579 ha
- RUE02575 permanentes Kleingewässer; verbuscht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0896 ha
- RUE02564 Graben; Gehölz; Esche als naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald und einer Fläche von: 0,0738 ha
- RUE02565 Baumgruppe; Weide als naturnahes Feldgehölz und einer Fläche von 0,1870 ha
- RUE02563 permanentes Kleingewässer; Teich als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0420 ha
- RUE02573 permanentes Kleingewässer; verbuscht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0591 ha

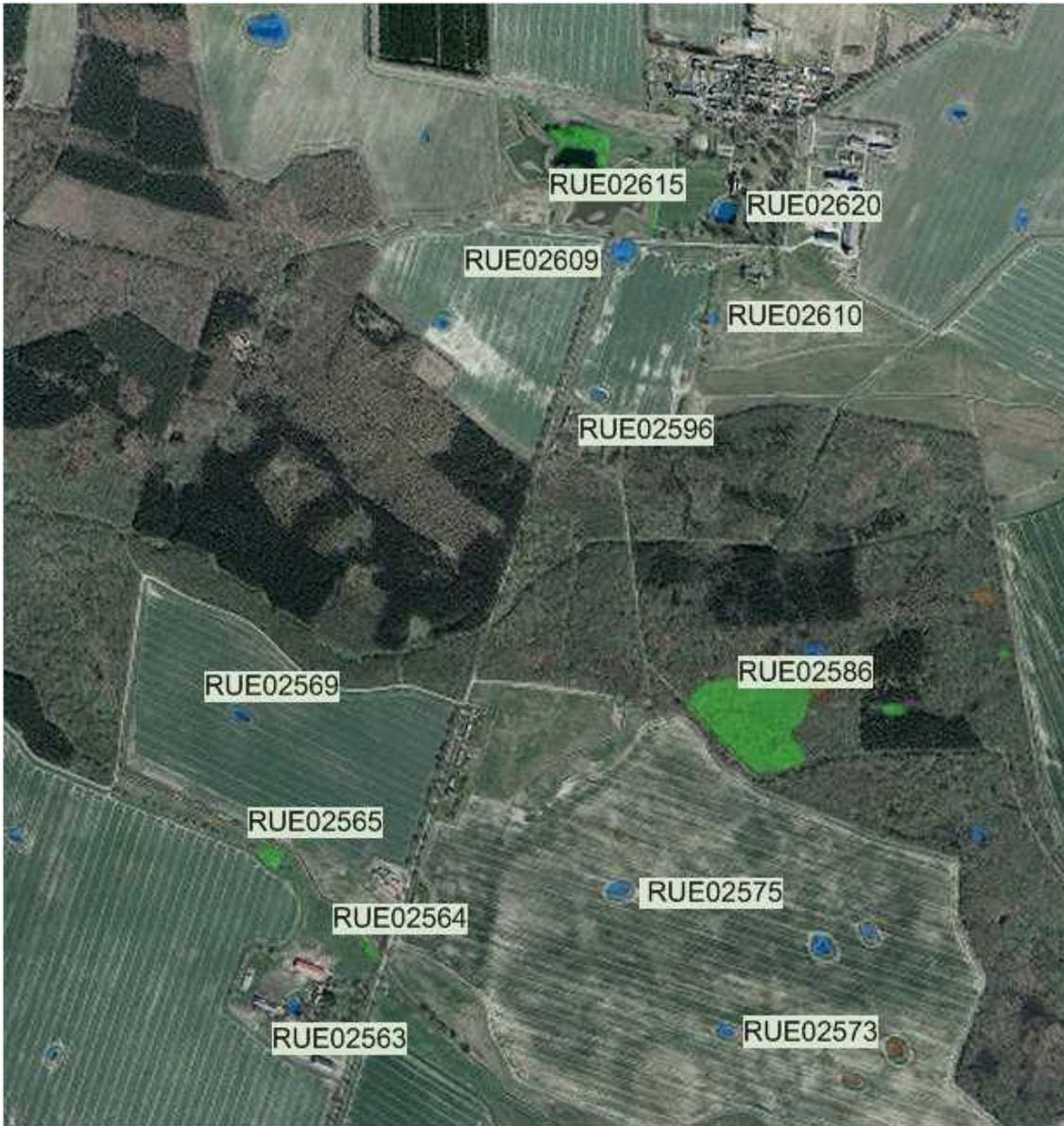


Abbildung 9: Geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V in der Umgebung des Plangebiets

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biototypen des Plangebietes weisen allgemeine Siedlungsfunktionen ohne besonderen floristischen Wert auf. Das als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Kleingewässer auf dem Grundstück des Reiterhofs bleibt im Rahmen der Planung erhalten. Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope finden nicht statt.

Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Der gesamte Wurzelbereich plus einen Zuschlag von mind. 1,50 m sind von jeglichen Nutzungen (auch Grundstückszufahrten) freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biototypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Der Abschnitt entlang Teilfläche 1 besteht aus einer neu gepflanzten Allee, angesichts der noch vergleichsweise geringen Größe der Bäume ist die Anlage zusätzlicher Grundstückszufahrten sowie die Einfriedung des Grundstücks ohne weiteres möglich.

In den Teilflächen 2 und 3 ist keine quantitative Ausweitung der Bebauung vorgesehen; die Anzahl der Gebäude (und damit die Anzahl und Lage der Grundstückszufahrten) wird sich nicht verändern.

Eine Grundstückseinfriedung ist grundsätzlich zur Ordnung der Zufahrtssituation auch unter dem Gesichtspunkt des Alleenschutzes sinnvoll. Als wurzelschonende Lösung wurde ergänzt: Findlinge als straßenbegleitende Steinreihe.

Zustand nach Durchführung: Mit der Planung soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können und dadurch aus artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung erwachsen kann. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Das Plangebiet besteht aus den zum Gut Boldevitz gehörenden historischen Landarbeiterhäusern, die sich südlich des Ortes Boldevitz entlang der Straße in Richtung Neuendorf verteilen. Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gemeindestraße Boldevitz gerahmt. Den vorhandenen Biotoptypen entsprechend (vorrangig Siedlungsbioptypen), weist das Plangebiet kaum wertgebende Lebensraumelemente auf. Lediglich die Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie das Gewässerbiotop im Süden bieten eventuelle Habitate für Brutvögel, Fledermäuse bzw. Amphibien. Prinzipiell handelt es sich bei der Planung um die Ermöglichung der weiteren Entwicklung der historischen Bebauung sowie deren planungsrechtliche Absicherung. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen.

Fischotter (*Lutra lutra*): Die Verbreitungs-Rasterkartierung (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2005, Stand Mai 2016) verzeichnet im Großteil des Vorhabenbereiches einen positiven Nachweis. Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. In der näheren Umgebung gibt es keine Totfunde.

Der Fischotter besiedelt alle vom Wasser beeinflussten Lebensräume. Durch den Menschen entstandene Sekundärlebensräume werden genauso angenommen wie Bäche, Flüsse und Weiher. Voraussetzungen sind sauberes Wasser, gutes Nahrungsangebot und Strukturvielfalt der Gewässer und ihrer Uferbereiche. Notwendige Strukturen sind beispielsweise Flachwasserzonen, Kolke, über das Wasser ragende Steine, Sandbänke, Hohlräume im Wurzelwerk unterspülter Bäume und Schilf- und Röhrichtzonen. Ein einzelner Otter benötigt immer große Reviere von mehreren Kilometern Gewässerstrecke, männliche Tiere durchaus 15 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner, oft liegen mehrere in einem Männchenrevier (Quelle: <http://www.naturpark-bayerwald.de/tw/index.php?myID=205>). Das Plangebiet weist lediglich im Süden auf dem Gelände des Reiterhofs ein Kleingewässer auf. Dieses ist durch den Betrieb des Reiterhofs von regelmäßigen anthropogenen Störungen umgeben und wird dem Fischotter kaum als Lebensraum dienen. Die umgebenden Fließgewässer sowie die Kleingewässer im Gutspark Boldevitz erfüllen die Ansprüche von Fischottern an ihren Lebensraum eher. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter ein Nahrungshabitat bzw. Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können. Eine Nutzung der Fläche als Durchzugsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Laut Umweltkarten M-V (LUNG) kommen im Plangebiet keine geschützten Amphibien und Reptilien vor. Für Reptilien, Amphibien und Bodenbrüter weist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzungen und somit starken Störwirkungen durch den Menschen keine passenden Habitate (keine unbeeinträchtigten Sonnenplätze / Rückzugsräume) auf.

Vögel: Innerhalb des Messtischblattquadranten 1546-3 gibt es laut Umweltkartenportal einen Kranichbrutplatz. Als Lebensraum bevorzugt der Kranich Feuchtgebiete der Niederungen, wie beispielsweise Nieder- und Hochmoore, Bruchwälder, Seeränder, Feuchtwiesen und Sumpfbereiche. Zur Nahrungssuche finden sich die Tiere auf extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Kulturen

wie Wiesen und Feldern, Feldsäumen, Hecken und Seeufern ein. Für die Rast nutzen sie weite und offene Flächen wie Äcker mit Getreidestoppeln. Diese Voraussetzungen werden innerhalb des Plangebiets nicht erfüllt.

Der Rotmilan hat innerhalb des Messtischblattquadranten 1546-3 ein Brut- und Revierpaar. Der Rotmilan ist ein Greifvogel offener, mit kleinen und größeren Gehölzen durchsetzter Landschaften. Bevorzugte Lebensräume sind Agrarlandschaften mit Feldgehölzen, oft auch Parklandschaften und an Offenland grenzende strukturierte Waldränder, seltener Heide- und Moorgebiete, solange Bäume als Niststandorte zur Verfügung stehen. Aufgrund der Störwirkungen durch den Menschen innerhalb des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass der Rotmilan dort nicht brütet. In der näheren Umgebung können seine Lebensraumsprüche jedoch erfüllt sein.

Der Seeadler hat innerhalb des Messtischblattquadranten einen besetzten Horst. Der Seeadler ist an große Gewässer, also Küsten, große Seen und Flüsse gebunden, als Brutrevier benötigt er störungsfreie Wälder. Diese Lebensraumsprüche werden innerhalb des Plangebiets nicht erfüllt.

Innerhalb des Messtischblattquadranten befinden sich 2 besetzte Horste des Weißstorches. Der Weißstorch hat seinen Lebensraum in offenen Landschaften wie Flussniederungen mit periodischen Überschwemmungen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie in Kulturlandschaften mit nahrungsreichen Kleingewässern. Er brütet auf Hausdächern, Türmen, Strommasten oder Bäumen. Innerhalb des Plangebiets konnten keine Horste festgestellt werden.

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern liegt das nördliche Plangebiet außerhalb von Land-Rastgebieten. Nördlich, östlich und westlich der Ortslage Boldevitz grenzt ein Land-Rastgebiet mit der Stufe 2 (mittel bis hoch), mit regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen. Der Bereich innerhalb des Plangebiets südlich des Waldes liegt in diesem Landrastgebiet. Aufgrund der Bebauung, dem Gehölzbestand sowie der Störwirkungen durch den Menschen kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren.

Fledermäuse: Das Plangebiet mit seinem Gebäudebestand und Gehölzstrukturen weist ein normales, nicht erhöhtes Potenzial für eine Sommerquartiernutzung für Fledermausarten auf. Der Altbaubestand des Plangebietes wurde, soweit möglich (auf Sichthöhe), bei der Gehölzkartierung auf fledermausrelevante Strukturen wie Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Stammrisse überprüft. Dabei wurden keine potenziellen Fledermausquartiere entdeckt. Lediglich ein Bergahorn auf dem Grundstück des Reiterhofs weist zwei große Stammlöcher auf, die potenziell als Lebensraum für Fledermäuse in Frage kommen. Spuren von Fledermäusen konnten am Tag der Begehung in den Stammlöchern und um den Baum herum nicht festgestellt werden.

Eine Nutzung der Gehölzstrukturen als temporäres Sommerquartier durch Einzelexemplare kann jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden. In der näheren Umgebung sind mit den Ackerflächen geeignete Jagdreviere vorhanden. Die wenigen Einzelbäume im Plangebiet bieten kein großes Lebensraumpotenzial für Fledermäuse. Der Gehölzbestand bleibt im Zuge der Planung weitestgehend erhalten, so dass Beeinträchtigungen (Tötungen / Verlust von Lebensstätten) größtenteils ausgeschlossen werden können.

Auch die Häuser und Nebengebäude können einzelnen Fledermäusen potenziell als Sommerquartier dienen. Diese bleiben im Zuge der Planung erhalten. Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Bereiche durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Brutvögel: Der Vorhabenbereich wird intensiv als Siedlung genutzt und ist vorwiegend mit Biototypen des Siedlungsbereiches ausgestattet. Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen oder ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete beansprucht.

Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten. Zusätzliche Gebäudestandorte werden nicht vorgesehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausschließlich rein flächenhafte Versiegelungen (Freisitz, Terrasse) oder Nebenanlagen (Schuppen, Unterstand, Stellplätze) zugelassen werden. Bei der Begehung der Flächen konnten lediglich an dem Stallgebäude des Reiterhofs im südlichen Planbereich einzelne Schwalbennester festgestellt werden. Der Stall bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten, es geht kein Lebensraum von Brutvögeln verloren. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen, das Gewässerbiotop und die Gehölze innerhalb des Vorhabengebiets werden von dem Vorhaben nicht beeinflusst und bleiben als Lebensraum erhalten.

Eine Besiedelung des Gehölzbestandes durch Brutvögel ist nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung der Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Das südliche Plangebiet liegt innerhalb eines Land-Rastgebiets. Aufgrund der Bebauung und des Gehölzbestandes kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren. Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine bedeutenden Schlafplätze von Gänsen, Kranichen oder Schwänen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die Gruppe der Zug- und Rastvogelarten betreffend, werden ausgeschlossen. Gesonderte Maßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

Aufgrund einer relativ hohen Toleranz gegenüber ihrem Lebensraum wird das Vorhaben die Artengruppe Brutvögel nicht negativ beeinträchtigen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Bereiche durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Zustand nach Durchführung: Mit der Planung soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“. Das Plangebiet gliedert sich in fünf separate Teilbereiche zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz. Das Plangebiet besteht aus den zum Gut Boldevitz gehörenden historischen Landarbeiterhäusern, die sich südlich des Ortes Boldevitz entlang der Straße in Richtung Neuendorf verteilen. Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der, in Nord-Süd-Richtung laufenden Gemeindestraße Boldevitz gerahmt. Das Plangebiet ist geprägt durch die bestehende Wohn- und Ferienwohnbebauung der Boldevitzer Rügenkaten.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft westlich von Patzig“ und wird einem Bereich „mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ zugeordnet (Umweltkarten LUNG).

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft (direkt angrenzende Ackerflächen). Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung vorbeeinträchtigt. Zusätzliche Gebäudestandorte werden nicht vorgesehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausschließlich rein flächenhafte Versiegelungen (Freisitz, Terrasse) oder Nebenanlagen (Schuppen, Unterstand, Stellplätze) zugelassen werden. Vor allem die beiden Scheunen prägen aufgrund der großen Firsthöhe den Standort in der Fernsicht (z.B. von der Landesstraße aus). Dabei ist weniger die Geschossigkeit, als vielmehr das durch First- und Traufhöhe bestimmte Volumen charakteristisch.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es wird bereits langjährig durch die Bebauung geprägt.

Zustand nach Durchführung: Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird nur in geringem Umfang verändert.

3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

<i>Flurstück</i>	<i>zulässige Überbauung</i>	<i>vorhandene Bebauung</i>	<i>eingriffsrelevante Fläche</i>
3/1	294	212	82
6/4	453	197	256
27/12	379	231	148
27/11	302	240	62
29/18	3.982	548	3.434

Flurstück 29/18 (Teilfläche 1)

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück im nördlichen Bereich von Boldevitz, der direkt an das Gelände des Gutshauses Boldevitz angrenzt. Auf der Fläche ist ein Gehöft vorhanden, das von weitläufigen Rasenflächen (PER) umgeben ist. Das Gehöft besteht aus einem Haupthaus und mehreren kleinen Nebengebäuden. Die Freiflächen sind zu einem großen Teil als Nutzgarten (PGN) angelegt oder mit artenarmen Zierrasen (PER) bedeckt. Das Grundstück wird teilweise durch eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) begrenzt. Im Norden des Vorhabenbereiches wurde ein großflächiger Sandhaufen angelegt, der als Sonstige Deponie (OSX) angesprochen werden kann. Die östliche und westliche Rasenfläche wird durch einen unversiegelten Wirtschaftsweg getrennt (OVU).

Die bestehende Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 3.982 qm, die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 548 qm. In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 3.434 qm, welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Für die ausgewiesenen Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

PER	Artenarmer Zierrasen
PGN	Nutzgarten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
OSX	Sonstige Deponie
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50 m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel	Flächenchenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	2.892,00	-	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	2.819,70
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	257,00	-	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	250,575
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	13.2.3	35,00	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	39,375

Sonstige Deponie (OSX) hier Sandhaufen	14.10.4	140,00	-	$[0,4 + 0,5] \times 0,75$	94,50
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	110,00	-	$[0,4 + 0,5] \times 0,75$	74,25
Gesamt:		3.434,00			3.278,40

Flurstück 27/11 (Teilfläche 2)

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück im südlichen Bereich von Boldevitz. Es ist ein Haupthaus mit vier Nebengebäuden vorhanden. Das Haus scheint unbewohnt zu sein. Die Freifläche vor dem Haus ist als artenarmer Zierrasen (PER) angelegt. Die restliche Fläche hinter dem Haus ist vernachlässigt, dementsprechend verwildert und wurde als Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) angesprochen.

Die bestehende Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 302 qm, die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 240 qm. In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 62 qm, welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Für die ausgewiesenen Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

PER Artenarmer Zierrasen
OBD Brachfläche der Dorfgebiete

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	30,00	-	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	29,25
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	14.11.2	32,00	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	36,00
Gesamt:		62,00			65,25

Flurstück 27/12 (Teilfläche 2)

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück im südlichen Bereich von Boldevitz. Es ist ein Haupthaus mit zwei Nebengebäuden vorhanden. Die Freiflächen bestehen hauptsächlich aus artenarmen Zierrasen (PER). Zusätzlich gibt es eine Freifläche mit wenig Spontanvegetation (PEU) die für die Hühnerhaltung genutzt wird. Nach Norden und Süden wird das Grundstück durch jeweils eine Baumreihe (BRG) aus Fichten begrenzt. Im hinteren Hofbereich ist eine Fläche vorhanden, auf der Schrott und Müll abgelagert wird (OSM).

Die bestehende Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 379 qm, die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 231 qm. In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 148 qm, welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Für die ausgewiesenen Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

PER Artenarmer Zierrasen
PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	128,00	-	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	124,80
Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	13.3.4	20,00	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	22,50
Gesamt:		148,00			147,30

Flurstück 6/4

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück in Neuendorf, welches ein Haupthaus und mehrere Nebengebäude aufweist. Die Freiflächen sind zum Teil mit artenarmen Zierrasen (PER) bedeckt. Zum Nachbargrundstück dient ein Gebüsch aus heimischen Arten (PHX) als Grenze. Vor dem Haus wurde ein Ziergarten (PGZ) angelegt. Der hintere Grundstücksbereich macht dagegen eher einen ungepflegten Eindruck und wurde als Brache der Dorfgebiete (OBD) kartiert.

Die bestehende Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 453 qm, die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 197 qm. In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 256 qm, welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Für die ausgewiesenen Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

- PER Artenarmer Zierrasen
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PGZ Ziergarten
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	130,00	-	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	126,75
Siedlungsgebüsch aus heimischen gehölzarten (PHX)	13.2.1	40,00	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	45,00
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	45,00	-	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	43,875
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	14.11.2	41,00	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	46,125

Gesamt:		256,00			261,75
---------	--	--------	--	--	--------

Flurstück 3/1 (Teilfläche 4)

Das Plangebiet umfasst das Grundstück eines ungenutzten Wohnhauses in Neuendorf. Die Freiflächen sind verwildert und werden durch Spontanvegetation geprägt. Die Fläche kann als nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) angesprochen werden.

Die bestehende Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 294 qm, die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 212 qm. In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 82 qm, welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Für die ausgewiesenen Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	13.3.4	82,00	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	92,25
Gesamt:		82,00			92,25

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Vorhabenflächen (zulässige Grundflächen gesamt) sind komplett als Sondergebiet ausgewiesen. Für diese Flächen wurde ein Totalverlust berechnet, ein Funktionsverlust wird hier nicht geltend gemacht.

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	3.845 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkung	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	3.845 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Externe Kompensationsmaßnahme

Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Kompensationserfordernisses im Umfang von 3.845 Kompensationsflächenpunkten wird durch eine Abbuchung von einer geeigneten Sammelkompensationsmaßnahme (Ökokonto) gewährleistet. Der Vorhabenträger ist Projektträger des anerkannten Ökokontos „von Wersebe Lüßvitz-Unrow“, das einen ausreichenden Punktstand aufweist. Mit Abbuchung gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft für das Vorhaben als ausgeglichen.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Parchtitz

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Parchtitz vom 13.06.2013 zu bewerten und im Zuge von Fällungen auszugleichen.

Gemäß dieser Satzung sind geschützt: Bäume mit einem Stammumfang vom mindestens 0,5 m in 1,30 m Höhe. Mehrstämmig ausgebildete Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 0,5 m beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,3 m hat. Behördlich angeordnete Ersatzpflanzungen und Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu pflanzen oder zu erhalten sind, sowie Eiben (*Taxus spec.*) sind ohne Beschränkung auf einen Stammumfang geschützt.

3.2.4) Schutzgebiete

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Mit der Veröffentlichung des Erlasses der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 21.07.2011 wurde den Vogelschutzgebieten Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach §1(2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich mehr als 4 km vom nächsten SPA-Gebiet sowie mehr als 6 km vom nächsten FFH-Gebiet entfernt. Auswirkungen können angesichts der Abstände ausgeschlossen werden. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen des europäischen Schutzgebiets ist entsprechend nicht nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb und auch nicht in der Nähe von nationalen Schutzgebieten.

3.2.5) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglichen und planungsrechtlich absichern. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das Gutshaus Boldevitz und anschließend die Ortslage Boldevitz. Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der in Nord-Süd-Richtung laufenden Gemeindestraße Boldevitz gerahmt. Mit der Planung soll die touristische Nutzung der bestehenden historischen Landarbeiterkaten sowie des Gutshofs Neuendorf gesichert und ausgebaut werden. Die Planung dient der Sicherung erhaltenswerter, das Landschaftsbild positiv prägenden Bebauung durch Zulassen geeigneter, wirtschaftlich tragfähiger Nachnutzungen, dem Ausbau des Fremdenverkehrs im Tourismusentwicklungsraum.

Klimatische Belastungen: Die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch ergänzende Bebauung bzw. Flächen-Teilversiegelung in untergeordnetem Umfang wird sich kaum auf das Klima auswirken.

An diesem klimatisch völlig unbedenklichen Ort werden vorhabenbedingt keine klimatischen Belas-

tungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursacht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologische Fundstätten/ Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

3.2.7) Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“ der Gemeinde Parchtitz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Parchtitz, März 2017